



ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Magistern i Mjölby

Org nr 723000-0304

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 – 2018-12-31

Föreningens 65:e verksamhetsår

Förvaltningsberättelse 2018

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Mjölby kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har valt att redovisa enligt BFN:s allmänna råd BFNAR 2012:1. Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Bostadsrättsföreningens hus färdigställdes år 1952-53 på fastigheterna Magistern 4 i Mjölby, som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheternas bostadsrätter har följande adresser
Lundbygatan 4 A-B, 6 A-B och 8 A-C samt Burensköldsvägen 29 A-B.

Fastighetsuppgifter

Föreningens hus omfattar 87 bostäder med en sammanlagd yta av 4 003,5 kvm varav 4 st egna bostadsrätter med andrahandskontrakt, 3 hyreslokaler med en sammanlagd yta av 39 kvm samt 5 garage och 39 bilplatser. Medelytan för bostäder är ca 46 kvm.

	<u>antal</u>	<u>yta</u>
1 rum	33	850,5
2 rum	51	2 928,0
3 rum	<u>3</u>	<u>225,0</u>
	87	4 003,5
Lokaler hyresrätter	3	
Garage	5	
Parkeringsplatser	39	

Gemensamma utrymmen

Föreningen har föreningslokal och motionslokal/gym utöver andra gemensamma utrymmen som tvättstugor mm.

cc



Medlemsinformation

Styrelse

Styrelsen har **under verksamhetsåret** haft följande sammansättning:

Lena Eek	ordförande
Håkan Bergeling	vice ordförande
Anette Blom	sekreterare
Bo Jansson	vice sekreterare
Gunvor Karlsson	ledamot
Birgitta Olausson	ledamot
Lars Bengtsson	HSB ledamot

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Anette Blom, Bo Jansson, Gunvor Karlsson och Birgitta Olausson.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda möten. Föreningens firma har under året tecknats av Lena Eek, Håkan Bergeling, Anette Blom och Lars Bengtsson, två i förening.

KUL-kommitté har varit Gunvor Karlsson, Birgitta Olausson och Christer Gunnarsson.

Medlemsantal och lägenhetsöverlåtelser

Vid verksamhetsårets slut var medlemsantalet 83 stycken inklusive HSB Östergötland som även innehar ett medlemskap i föreningen. Under verksamhetsåret har 9 stycken överlåtelser skett.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 13 juni.

Revisorer

Revisorer har varit Christer Gunnarsson vald vid föreningsstämman samt revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Fullmäktige

Till föreningens fullmäktigeledamöter och ersättare i HSB Östergötland valdes vid föreningsstämman:

Ordinarie: Lena Eek

Ersättare: Bo Jansson

Valberedning

Valberedningen har bestått av Roland Arab, sammankallande och Stig Ross. *cc*



Kurser och konferenser

Deltagare	Kurs/konferens
Lena Eek, Håkan Bergeling	Budgetdagen

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsunderhåll

Under verksamhetsåret har följande underhåll utförts:

Dränering runt samtliga fastigheter

Energideklaration

Låsbyte

Historiskt underhåll

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2017	Tätning av fönster i samlingslokalen.
2016	Målning av trapphus. Målning och mattläggning i samlingslokal. Iordningställande och utrustning av gymlokal. Igensättning av koluttag. Asfaltering av infarterna och en av parkeringsplatserna.
2010	Lägenhetsdörrar

Förestående arbeten och årlig besiktning

Styrelsen bedömer att nedanstående underhållsarbeten behöver utföras under de närmaste åren. Till grund för styrelsens bedömning ligger upprättad underhållsplan och den årliga stadgeenliga besiktningen. Underhållsavsättningen avser 30 år. Föreningens underhållsplan är senast uppdaterad år 2018.

Underhåll de närmaste åren

2019	Fönsterbyte
2020	Stambyte källare

Väsentliga avtal

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Östergötland. Fastighetsskötseln har ombesörjts av HSB Boservice.

Under verksamhetsåret har Lena Eek och Håkan Bergling varit vicevärdar.

Kabel-TV och bredband

Föreningen har kabel-TV via och bredband via Telenor.

Försäkringar

Fastigheterna är försäkrade i Länsförsäkring Östgöta. Föreningen har tecknat bostadsrättstilläggsförsäkring. *ra*

Ekonomi

Årsavgifter



Årsavgifterna höjdes 1 jan 2018 med 2%. Årsavgifterna för bostäder uppgår till i genomsnitt 576 kr/kvm. Per 1 januari 2019 höjdes årsavgifterna med 5%. Årsavgifterna för bostäder uppgår därefter till i genomsnitt 605 kr/kvm.

Återbäring från HSB Östergötland

Bostadsrättsföreningen har fått 14 985 kr i återbäring från HSB Östergötland på köpta tjänster under 2017.

Lån

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 2 224 160 kr. Under året har föreningen amorterat 149 120 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 15 år.

För att finansiera investering fönsterbyte och kommande stambyte källaren kommer föreningen att ta nya lån. Fönsterbyte beräknas till en kostnad på cirka 5,5-6 milj kr.

Årets resultat

Årets resultat blev – 210 144 kr.

Övrigt

Flerårsöversikt	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning (tkr)	2 573	2 522	2 509	2 479	2 473
Rörelseresultat (tkr)	-184	526	-199	740	854
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-210	510	-233	699	808
Balansomslutning (tkr)	8 398	8 668	8 256	8 655	8 011
Fond för yttre underhåll (tkr)	2 470	2 590	2 552	3 364	3 317
Soliditet (%)	62%	63%	60%	60%	56%

Definitioner av nyckeltalen:

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat. *cc*

Förändringar i eget kapital



	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	126 295	2 590 134	2 206 100	509 984	5 432 513
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			509 984	-509 984	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		43 000	-43 000		0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-162 682	162 682		0
Årets resultat				-210 144	-210 144
Belopp vid årets utgång	126 295	2 470 452	2 835 766	-210 144	5 222 369

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	2 716 084
Disposition ur Fond för yttre underhåll	162 682
Avsatt till Fond för yttre underhåll	-43 000
Årets resultat	-210 144
Summa fritt kapital att disponeras av stämman	2 625 622

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	2 625 622
-------------------------	-----------

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

cc

RESULTATRÄKNING

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 573 140	2 522 101
Övriga rörelseintäkter	Not 3	14 985	15 723
Summa rörelseintäkter		2 588 125	2 537 824
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 656 434	-1 488 901
Övriga externa kostnader	Not 5	-216 367	-191 721
Underhåll enligt plan	Not 6	-162 682	-18 750
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-210 455	-193 741
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-141 082	-118 556
Övriga rörelsekostnader	Not 9	-384 857	0
Summa rörelsekostnader		-2 771 877	-2 011 669
Rörelseresultat		-183 752	526 155
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		2 917	13 825
Räntekostnader och liknande resultatposter		-29 309	-29 996
Summa finansiella poster		-26 392	-16 171
Årets resultat		-210 144	509 984

Tilläggsupplysning

Årets resultat		-210 144	509 984
Reservering till fond för yttre underhåll		-43 000	-57 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		162 682	18 750
Överföring till balanserat resultat		-90 462	471 734

Balansräkning 2018-12-31 2017-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	7 437 960	3 204 601
Inventarier och installationer	Not 11	119 420	136 480
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>7 557 380</u>	<u>3 341 081</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar

7 557 880 **3 341 581**

Omsättningstillgångar

Egna bostadsrätter 3 266 3 266

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		0	107
Kundfordringar		199	199
Avräkningskonto HSB		564 437	1 128 719
Aktuell skattefordran	Not 13	39 924	39 924
Övriga kortfristiga fordringar		120 489	68 230
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	111 379	85 140
Summa kortfristiga fordringar		<u>836 428</u>	<u>1 322 320</u>

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	0	4 000 000
Summa kortfristiga placeringar		<u>0</u>	<u>4 000 000</u>

Kassa

Summa kassa och bank 0 1 000

Summa omsättningstillgångar

839 694 **5 326 586**

Summa tillgångar

8 397 574 **8 668 167**

cc

Balansräkning	2018-12-31	2017-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	126 295	126 295	
Fond för yttre underhåll	2 470 452	2 590 134	
Summa bundet eget kapital	2 596 747	2 716 429	

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 835 766	2 206 100	
Årets resultat	-210 144	509 984	
Summa fritt eget kapital	2 625 622	2 716 084	

Summa eget kapital

	Not 16	5 222 369	5 432 513
--	--------	------------------	------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 17	2 075 040	2 224 160
Summa långfristiga skulder		2 075 040	2 224 160

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		149 120	149 120
Medlemmarnas inre fond	Not 18	388 319	372 591
Leverantörsskulder		303 942	129 984
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	47 689	39 529
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	211 095	320 270
Summa kortfristiga skulder		1 100 165	1 011 494

Summa skulder

		3 175 205	3 235 654
--	--	------------------	------------------

Summa eget kapital och skulder

		8 397 574	8 668 167
--	--	------------------	------------------

cc



Kassaflödesanalys	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-210 144	509 984
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	141 082	118 556
Utrangeringskostnad	384 857	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>315 795</u>	<u>628 540</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-78 391	-18 921
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	88 671	51 131
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>326 075</u>	<u>660 750</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-4 742 238	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-4 742 238</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-149 120	-149 120
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-149 120</u>	<u>-149 120</u>
Årets kassaflöde	-4 565 283	511 630
Likvida medel vid årets början	5 129 719	4 618 090
Likvida medel vid årets slut	564 437	5 129 720

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto hos HSB Ostergötland in i de likvida medlen. *cc*

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 0,79% av anskaffningsvärdet.

Dränering avskrivning del av år

Avskrivning inventarier och tekniska anläggningar

Avskrivning sker med 10% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 337 kronor per lägenhet 2018.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinst vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr.

Lån

980 Tkr av föreningens lån löper ut under 2019. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2018-12-31 förutom den del som kommer amorteras under år 2019 som redovisas som kortfristiga



Noter			
Not 2	Nettoomsättning	2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
	Årsavgifter bostäder	2 305 620	2 260 256
	Hysesintäkt lokaler	5 040	5 041
	Hysesintäkt garage och bilplatser	43 974	45 183
	Årsavgift konsumtionsavgift el	211 524	211 546
	Avsatt till inre fond	-50 002	-50 002
	Övriga intäkter i verksamheten	23 040	17 285
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	18 398	11 200
	Övriga intäkter	15 546	21 591
		2 573 140	2 522 101
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Övrigt	14 985	15 723
		14 985	15 723
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-50 525	-53 977
	El	-266 463	-228 830
	Uppvärmning	-447 731	-436 793
	Vatten	-149 537	-143 059
	Renhållning	-71 880	-71 667
	TV, bredband, iptelefoni	-146 405	-90 109
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-378 879	-316 842
	Försäkringar	-50 189	-48 917
	Fastighetsskatt	-76 500	-76 500
	Övriga driftskostnader	-18 326	-22 207
		-1 656 434	-1 488 901
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-9 824	-9 038
	Förvaltningskostnader	-147 296	-127 651
	Kostnader överlåtelse och panter	-16 348	-15 003
	Föreningsverksamhet	-281	-642
	Kontorsutrustning och -material	-1 914	-556
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 650	0
	Medlemsavgifter HSB	-34 800	-34 800
	Stämma och styrelse	-4 254	-4 031
		-216 367	-191 721
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll övrigt	-162 682	-18 750
		-162 682	-18 750
Not 7	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-73 125	-60 600
	Vicevärdsarvode	-81 500	-83 250
	Övriga arvoden	-8 250	-9 575
	Revisionsarvode	-2 000	-2 000
	Telefonersättning vicevärd	-3 600	-3 600
	Sociala avgifter	-41 980	-34 716
		-210 455	-193 741



HSB – där möjligheterna bor

HSB brf Magistern i Mjölby

Org nr 723000-0304

Not 8 Avskrivningar			
Byggnader	-124 022		-101 496
Inventarier	-17 060		-17 060
	<u>-141 082</u>		<u>-118 556</u>
Not 9 Övrig rörelsekostnader			
Utrangeringskostnad dränering	-384 857		0
	<u>-384 857</u>		<u>0</u>

cc

Not 10	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31			
	Värdet utgörs av anskaffningskostnaden					
	Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2073				
	Akkumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	12 313 680	12 313 680			
	Årets försäljning, utrangering byggnad	-1 534 378	0			
	Årets investering byggnader	4 742 238	0			
	Ingående anskaffningsvärde mark	53 920	53 920			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 575 460	12 367 600			
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader	-9 162 999	-9 061 503			
	Årets försäljning, utrangering byggnad	1 149 521	0			
	Årets avskrivningar byggnader	-124 022	-101 496			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-8 137 500	-9 162 999			
	Utgående bokfört värde	7 437 960	3 204 601			
	Bokförda värden byggnader	7 384 040	3 150 681			
	Bokförda värden mark	53 920	53 920			
	Fastighetsbeteckning:	Magistern 4				
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder hyreshus	1953	18 400 000	6 400 000	24 800 000	24 800 000
	Lokaler		62 000	148 000	210 000	210 000
			18 462 000	6 548 000	25 010 000	25 010 000
Not 11	Inventarier och installationer					
	Ingående anskaffningsvärden		170 600		170 600	
	Utgående anskaffningsvärden		170 600		170 600	
	Ingående avskrivningar		-34 120		-17 060	
	Årets avskrivningar		-17 060		-17 060	
	Utgående avskrivningar		-51 180		-34 120	
	Utgående bokfört värde		119 420		136 480	
	Avskrivning görs enligt linjär metod under tio år.					
Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav					
	Medlemsandel HSB		500		500	
			500		500	
Not 13	Aktuell skattefordran					
	Övrig Skattefordran		39 924		39 924	
			39 924		39 924	
Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Förutbetald försäkring		51 198		50 189	
	Upplupna ränteintäkter		0		833	
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		60 181		34 118	
			111 379		85 140	

Not 15 Kortfristiga placeringar

Placering HSB 3 mån	0	4 000 000
	<u>0</u>	<u>4 000 000</u>

Not 16 Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	126 295	0	2 590 134	2 206 100	509 984
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	509 984	-509 984
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			43 000	-43 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-162 682	162 682	
Årets Resultat					-210 144
Belopp vid årets utgång	<u>126 295</u>	<u>0</u>	<u>2 470 452</u>	<u>2 835 766</u>	<u>-210 144</u>

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Länsförsäkringar Hypotek AB		1,25%	2019-09-30	980 000	80 000
Stadshypotek		1,27%	2020-12-01	1 244 160	69 120
				<u>2 224 160</u>	<u>149 120</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					2 075 040
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					596 480
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					1 478 560
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckning				8 531 800	8 531 800
Summa ställda säkerheter				<u>8 531 800</u>	<u>8 531 800</u>

Not 18 Medlemmarnas inre fond


Ingående värde	372 591	371 968
Avsättning	50 002	50 002
Uttag	-34.274	-49 379
	<u>388 319</u>	<u>372 591</u>

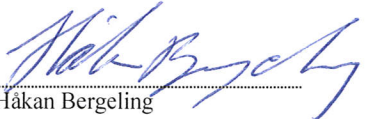
Not 19 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	26 098	22 455
Arbetsgivaravgifter	21 591	17 074
	<u>47 689</u>	<u>39 529</u>

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna löner och arvoden	0	900
Upplupna sociala avgifter	0	283
Upplupna räntekostnader	2 294	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	199 820	206 633
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 981	112 454
	211 095	320 270

Mjölby 10/4 2019

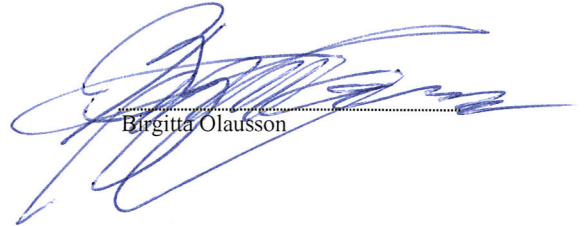

Lena Eck

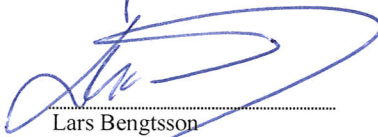

Håkan Bergeling


Anette Blom

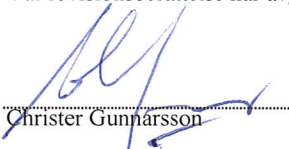

Bo Jansson

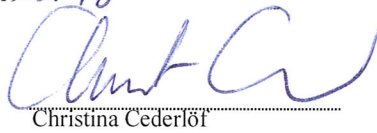

Gunvor Karlsson


Birgitta Olausson


Lars Bengtsson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2019-01-18


Christer Gunnarsson


Christina Cederlöf

Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Magistern i Mjölby, org.nr. 723000-0304

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Magistern i Mjölby för år 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificering av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificerats som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå

på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

cc

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Magistern i Mjölby för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan

föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Mjölby den 18/4 2019



Christina Cederlöf

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Christer Gunnarsson

Av föreningen vald revisor